

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires

Carbonne, le **16 AVR. 2019**

Service territorial  
Pôle territorial centre  
Unité portage des politiques – Pays Sud Toulousain

Le directeur départemental des territoires

Affaire suivie par : JC Larrieu  
Téléphone : 05 36 47 80 47  
Courriel : jean-claude.larrieu  
@haute-garonne.gouv.fr

à

Monsieur le Maire de Palaminy  
4, rue de Savoie  
31 220 PALAMINY

Objet : 3<sup>ème</sup> modification du plan local d'urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire

Vous m'avez transmis pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de 3<sup>ème</sup> modification du plan local d'urbanisme de Palaminy, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet de modification vise, d'une part, à revoir l'aménagement de la zone AU de la Rosaire, et d'autre part, à actualiser les dispositions réglementaires de la zone agricole afin d'intégrer la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de mars 2014, et la loi Macron pour la croissance et l'activité, d'août 2015.

Concernant la zone de la Rosaire, le projet prévoit de reclasser l'espace urbanisé à ce jour (2,69 ha, cf tableau surfaces des zones page 24 de la notice) correspondant à l'école et au lotissement communal dans la zone UB attenante. La partie de la zone située au nord qui couvre une superficie de 3,69 ha (cf tableau des surfaces), actuellement cultivée et grevée de trois emplacements réservés destinés à réaliser une desserte extérieure du bourg, est en revanche fermée à l'urbanisation. L'emplacement réservé (ER) n°6 est supprimé tandis que l'ER n°7 est réduit et légèrement déplacé en fonction des aménagements déjà réalisés (ces deux ER étaient destinés à la réalisation de tronçons de voies pour le raccordement à la desserte extérieure). De fait, la part résiduelle de la zone AU se limite à 1,84 ha. Elle correspond à du foncier communal. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) y sont également ajustées, dans le respect des orientations fixées au PADD.

Il convient tout d'abord de rappeler que le PLU de Palaminy a été approuvé en 2006. Ce document ne satisfait pas, par conséquent, aux lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 (dite lois Grenelle) au regard notamment de la limitation de la consommation d'espace. Ce document doit également être mis en compatibilité avec le SCoT du pays sud toulousain, approuvé le 29 octobre 2012 (cf SCoT grenelle). Or, cette mise en compatibilité nécessite d'engager une procédure de révision générale. Aussi, à l'instar de la présente modification, toute évolution transitoire du document doit s'inscrire dans la cohérence avec la démarche générale.

Dans le cadre du SCoT, la commune de Palaminy est notamment identifiée, en raison de sa situation géographique, en tant que pôle d'équilibre (pôle de Cazères-Palaminy-Couladère) au sein du bassin de vie de Cazères. Cette identification autorise un potentiel de développement important. L'objectif démographique maxima à 2030 est de 1100 habitants, pour 800 habitants en 2010 (cf Prescription P10 du SCoT). De fait, l'objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 s'élève à 200 logements (Cf P51), soit une production annuelle moyenne maximum de 10 logements par an, avec un objectif minimum de densification moyenne concernant les extensions urbaines de 25 à 40 logements/ha (P58).

Pour autant, entre 2010 et 2015, la croissance démographique de la commune marque une stagnation avec 795 habitants en 2015. La production de logements sur les 12 dernières années s'élève à 28 logements (cf page 12 de la notice) soit 2,3 logements par an en moyenne. La construction concerne, en fait, essentiellement les espaces libres au sein des zones urbaines (cf page 12 de la notice).

Les zones prévues pour une ouverture à l'urbanisation (zone AU ou AU0) représentent de l'ordre de 20 ha. Mais leur constructibilité apparaît aujourd'hui bloquée en raison de leur superficie importante qui ne correspond pas à la demande et de la multiplicité des propriétaires concernés. Aussi, une révision générale du PLU s'impose, également, afin de définir un projet urbain répondant à la dynamique locale et aux futurs besoins de développement de la commune, en compatibilité comme mentionné ci-dessus avec les orientations du SCoT.

La zone AU de la Rosaire se situe à proximité immédiate de la nouvelle école. Elle revêt en conséquence une position stratégique au sein du bourg. Cette position requiert la réalisation d'aménagements de qualité répondant aux besoins. La maîtrise du foncier constitue à cet effet un levier essentiel. Ce secteur doit, de notre point de vue, satisfaire à deux objectifs, produire des formes urbaines de bonne qualité et répondre à un besoin de création de logements locatifs visant à favoriser la pérennisation des effectifs scolaires

Or le projet est fondé sur une construction de 19 lots libres tournés vers l'accès à la propriété avec une superficie moyenne d'environ 750 m<sup>2</sup> par lot soit environ 13,3 log/ha. Force est de constater que ce projet basé sur la construction individuelle n'est pas de nature à répondre aux objectifs pré-cités. L'objectif de densité (13 log/ha) est par ailleurs très en deçà de l'objectif minimal moyen fixé par le SCOT (25 log/ha). Ce constat est également réalisé sur la partie de la zone déjà construite qui est reclassée en UB et qui comporte de l'ordre de 13 lots.

La sous densité observée sur l'ensemble de ce secteur devra dès lors être compensée à l'occasion des prochaines opérations, suivant des conditions qui seront fixées dans le cadre de la future révision générale du PLU. Par exemple, dans l'hypothèse d'une extension de l'urbanisation qui concernerait 80 logements à l'horizon 2030, la densification devrait viser plus de 30 logements/ha.

Cependant afin d'optimiser la qualité et les conditions d'urbanisation de ce secteur stratégique, nous préconisons à la collectivité d'engager une démarche de consultation d'un opérateur public susceptible d'assurer l'aménagement et la construction totale de cet espace suivant un programme co-élaboré avec ce dernier. Il conviendra d'apprécier alors les éventuels besoins d'ajustement de l'OAP afin de garantir la compatibilité.

Concernant l'actualisation des dispositions réglementaires de la zone agricole, il conviendra de préciser, pour les extensions des constructions, l'emprise au sol totale autorisée (existant et extension) habituellement 200 m<sup>2</sup>. La hauteur maximale des extensions doit être limitée à celle de l'existant. En somme, les dispositions doivent indiquer que les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 20 % de la surface de plancher, existante et créée, à la date d'approbation du PLU et à condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup>.


De même pour les annexes, ces dispositions doivent indiquer que les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un périmètre de 20 m (habituellement 30 m) de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et à créer ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup>.

En définitive, j'émet un avis favorable à la troisième modification du PLU sous réserve de prendre en compte les observations formulées dans le présent avis. Toutefois, j'attire, encore une fois, l'attention de la collectivité sur la nécessité d'engager le plus rapidement possible une procédure de révision générale de ce document afin d'éviter à moyen terme des blocages qui devraient s'imposer aux projets, du fait de son inadéquation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental des territoires et par délégation,

La Chef du Pôle Territorial Centre

  
Sandrine COYNES

Copie : DDT/MAJC